

**PLANUNTERLAGE**

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücksnummer

**PLANZEICHENLEGENDE**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET, § 4 BauNVO**

**Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 BauGB:**

**0,3** GRZ, Grundflächenzahl, § 19 (1) BauNVO

**I** Zahl der Geschosse, § 20 (1) BauNVO

**2 Wo** Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude, eine Doppelhaushälfte zählt als ein Gebäude

Baugrenze, § 23 (1) BauNVO

**Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**

**30°-50°** Zulässige Dachneigungswinkel

offene Bauweise

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen / Versorgungsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**Grünflächen / Pflanzflächen**

Öffentliche Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Anzupflanzende Bäume, § 9(1) Nr. 25 a BauGB (siehe Pflanzliste Begründung, Abschnitt 8.4, A)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung / des Maßes der Baulichen Nutzung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Es werden Allgemeine Wohngebiete, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt.**

- Zulässig sind: § 4 (2) BauNVO
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden: § 4 (3) BauNVO
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbetriebe
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: § 1 (5/6/9) BauNVO
  - Tankstellen

**§ 2 Nebenanlagen**

Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien (3,00 bzw. 5,00 m) sind gemäß § 14 (1) Satz 3 in Verbindung mit § 23 (5) Satz 1 BauNVO Nebenanlagen nicht zugelassen (auch Garagen, Carports und überdachte Stellplätze), außer solche gemäß § 14 (2) BauNVO.

**§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl kann für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um höchstens 1/3 überschritten werden. Die nach Satz 4 gegebene Möglichkeit der Nichteinhaltung der Grenzen aus Satz 2 bendort wird ausgeschlossen.

**§ 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig.

**§ 5 Grundstücksgrößen**

Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 19,50 m, für Doppelhaushälften 18,00 m gemessen an der vorderen Baugrenze. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 900 m², die Maximalgrundstücksgröße beträgt 1.300 m².

**§ 6 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss**

- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist zu verwenden (Brauchwasser) oder flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung auf den Wohngrundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. kann über Mulden auf den Wohngrundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über die belebte Bodenzone flächenhaft bzw. über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

**§ 7 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche im Bereich der ehemaligen Schachtparzelle ist von jeglicher Bebauung und von Schwerverkehr freizuhalten. Ausdrücklich zugelassen ist eine befestigte Zuwegung (4,0 m) zum Schachtmittelpunkt.

**§ 8 Naturschutzrische / grünordnerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB i.V.m. § 1a BauGB**

Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in die Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zum Ausgleich dieses planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt:

1. Es sind je Baugrundstück mindestens zwei mittelgroße standortheimische Laubbäume als Hochstämme, 3 x v. mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm gemäß untenstehender Pflanzliste bis zur Bezugsfertigkeit des Hauses zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB, wobei Abgänge zu ersetzen sind.
2. Im westlichen Bereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form eines zehn Meter breiten Pflanzstreifens vorgesehen. Die Bepflanzung erfolgt mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten und ist in einem Zuge vollständig durch den Investor durchzuführen. Die Anpflanzung ist über einen Zeitraum von min. 8 Jahren gegen Wildverbiss und äußere Beeinträchtigungen einzuzäunen.

Liste der Gehölze / Bäume, die bei Anpflanzungen im Plangebiet zu verwenden sind:

**Bäume**

| Deutscher Name | Fachbezeichnung     |
|----------------|---------------------|
| Stieleiche     | Quercus robur       |
| Feld-Ulme      | Ulmus minor         |
| Feldahorn      | Acer campestre      |
| Hainbuche      | Carpinus betulus    |
| Holzapfel      | Malus sylvestris    |
| Eberesche      | Sorbus aucuparia    |
| Rotbuche       | Fagus sylvatica     |
| Winterlinde    | Tilia cordata       |
| Bergahorn      | Acer pseudoplatanus |

**Sträucher**

| Deutscher Name          | Fachbezeichnung     |
|-------------------------|---------------------|
| Rote Heckenkirsche      | Lonicera xylosteum  |
| Rote Wald-Johannisbeere | Ribes Rubrum        |
| Waldrebe                | Clematis vitalba    |
| Hartnagel               | Cornus sanguinea    |
| Hasel                   | Corylus avellana    |
| Kreuzdorn               | Rhamnus catharticus |
| Weißdorn                | Crataegus monogyna  |
| Liguster                | Ligustrum vulgare   |
| Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra      |
| Pfaffenhütchen          | Eunomium europaea   |
| Schlehe                 | Prunus spinosa      |
| Salweide                | Salix caprea        |
| Schneeball              | Viburnum opulus     |
| Hundsrose               | Rosa canina         |

Zusätzlich sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die durch vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB bis zum Satzungsbeschluss abgesichert werden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**§ 1 Geltungsbereich**

Die Bestimmungen dieser Bauvorschrift gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ibsinger Weg“ für sämtliche Hochbauten mit Ausnahme von Nebenbauten und Garagen unter 40 m² Grundfläche.

**§ 2 Wände**

Die Außenwände der Gebäude sind in Verblendmauerwerk, ausgemauertem Holzfachwerk, hellem Putz oder mit Holzverschalung auszuführen.

**§ 3 Dächer**

- Als zulässige Dachformen für die Hauptgebäude werden gleichhüftige Walm-, Krüppelwalm oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° vorgeschrieben.
- Untergeordnete Dachflächen wie für Erkervorbauten (einschließlich Friesengiebel) bis 1/3 der zugehörigen Außenwand und Dachgauben (dürfen die vorgeschriebene Neigung bis auf 15° unter- bzw. bis zu 65° überschreiten).
- Für Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie Anbauten geringen Umfangs (z.B. Wintergärten) kann die zulässige Dachneigung unterschritten werden, Pult und Flachdächer sind zulässig.
- Dachgauben sind als Schlepp-, Spitz- oder Trapezgauben bis zu einer Länge von maximal 50 % der Traufhöhe des Gebäudes und im Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Gesamtlänge ebenfalls 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Für Trapezgauben ist die mittlere Länge maßgeblich.
- Die Dachdeckungen müssen in Dachziegeln oder -steinen ausgeführt werden.
- Für die Dachflächen untergeordneter Bauteile wie Gauben und Vordächer können auch die Materialien Metall und Glas verwendet werden. Eine Ausnahme von dieser Vorschrift ist nur für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen möglich.

**§ 4 Einfriedungen**

Die Einfriedung der Grundstücke ist straßenseitig nur als Hecken oder Zäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) zugelassen, welche eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen. Bei letzteren sind massive Sockel bis höchstens 30 cm Höhe über Gehweg oder sonstiger Anschlussfläche (Straßenbegleitgrün etc.) und gemauerte Pfeiler bis zu einer maximalen Einzelbreite von 38 cm zulässig, wobei die Gestaltung nach den Vorgaben des § 2 auszuführen ist.

**§ 5 Höhenlage der Gebäude**

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden wird auf maximal 0,75 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Traufhöhe der Hauptdächer der Gebäude (Schnittpunkt der äußeren Wandfläche und der Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,50 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

**§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, die gegen die Vorschriften der §§ 1-5 dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.

**ALLGEMEINE HINWEISE**

I. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wassergewinnungs-Gebietes Fuhrberg / Berkhof / Etze der Stadtwerke Hannover AG. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

II. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 8 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei dem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege des Landkreises Soltau-Fallingb., Herrn W. Meyer, Finkenweg 5, 29699 Bomlitz, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb., anzuzeigen.

III. Das Plangebiet stellt einen sanierten industriellen Altstandort dar. Infolge der Vernutzung wurden Schadstoffe in den Boden eingetragen. Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung im Zuge der bau- und Erschließungsmaßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb., unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein. Auf das Bodenschutzrecht (BBodSchV) wird hingewiesen. Die Gemeinde Lindwedel übernimmt für eventuelle Altlasten keine Gewähr. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen auf eine Grundwassernutzung zu verzichten und zur Bewässerung Niederschlagswasser zu verwenden. Gartenbrunnen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2009 (BGBl. I S. 3316).
- Planzeichenverordnung 1990, PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.09.1993 (BGBl. I S. 466).

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97, 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Lindwedel den Bebauungsplan Nr. 12 „Ibsinger Weg“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in seiner heutigen Sitzung als Satzung beschlossen.

Schwarmstedt, den 17.09.2007

Bürgermeister (Wehberg) LS Gemeindedirektor (Frische)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 17.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ibsinger Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB ist am 03.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarmstedt, den

LS Gemeindedirektor (Frische)

**Kartengrundlage**

Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000, Gemarkung Lindwedel, Flur 4  
Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.06.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Garbsen, den

Dr.-Ing. Kurt Menke  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Lindwedel wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro:

**Horstmann & Partner GBR**  
Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen  
Albert-Schwetzer-Straße 1  
30880 Laatzen

Laatzen, April 2007

Planverfasser (Schneider)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 16.05.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort u. Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.06.07 bis 11.07.07 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Schwarmstedt, den

LS Gemeindedirektor (Frische)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat den Bebauungsplan Nr. 12 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.09.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung, beschlossen.

Schwarmstedt, den

LS Gemeindedirektor (Frische)

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung am im amtlichen Teil der Walsroder Zeitung rechtswirksam.

Schwarmstedt, den

LS Gemeindedirektor (Frische)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß §§ 214 (1-3) BauGB,
- eine gemäß § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächenutzungsplanes und
- nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den

LS Gemeindedirektor (Frische)

**Gemeinde Lindwedel  
Landkreis Soltau-Fallingb.**

**Bebauungsplan Nr. 12  
„Ibsinger Weg“  
mit örtlichen Bauvorschriften**



**URSCHRIFT**

Verfahrensstand: 17. Juli 2007

M: 1 : 1.000

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

